

Årsredovisning
för
Brf Hammarby Ekbacke

769607-6343

Räkenskapsåret

2023

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hammarby Ekbacke, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-15.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-03.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Tjärnen 1 av Stockholms stad under 2001. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Fastighetens värdeår är 2002. Föreningen äger fastighetens mark samt viss mark runtom så som trottoaren utanför port 87 och 91 samt p-platser på gatan.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 5 till 6 våningar, totalt 60 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

- 6 st. 1,5 rum och kök
- 8 st. 2 rum och kök
- 4 st. 2,5 rum och kök
- 34 st. 3 rum och kök
- 7 st. 4 rum och kök
- 1 st. 5 rum och kök

I byggnaderna finns gemensamhetslokaler för medlemmarna i form av tvättstuga, bastu och övernattningslägenhet.

Den byggnadsteknik som använts till byggnadernas fasader är tungstomme med puts dvs den består av betongblock med cellplast och lättklinker täckt av puts med färg. Samtliga lägenhetsavskiljande väggar, hiss- och trapphusväggar samt valv är platsgjutna.

Byggnaden består av en boyta om 5 139 kvm och ett garage om 1 878 kvm. Dessa är tillsammans 7 017 kvm. Garaget, Tjärnen ga:1, ägs gemensamt av Brf Hammarby Ekbacke, med andelstal 41/67 (1 149 kvm) och Brf Hammarby Kanal med andelstal 26/67 (729 kvm). Garaget förvaltas av Brf Hammarby Ekbacke genom delägarförvaltning. Föreningen förfogar över 33 p-platser på det nedre planet och 2 p-platser på det övre planet, 3 platser för MC samt 6 p-platser på gatan.

Byggnadernas uppvärmning sker via bergvärme och varmvattnet produceras av fjärrvärme.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten inklusive garaget är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 257 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 116 000 000 kr och markvärdet 141 000 000 kr. Garagets taxeringsvärde är 7 200 000 kr.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 589 kr per lägenhet, dock högst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler (garaget) är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Föreningen är medlem i Sickla Udde samfällighetsförening, vilken förvaltar sopsugsanläggningen Stockholm Havet ga:1. Föreningens andel är 4,86 %.

Ekonomisk plan

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2001-03-12.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska göras årligen med minst 30 kr per kvm och år, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell och mer detaljerad underhållsplan beskriven på sid 5.

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med Fastighetsägarna Service gällande löpande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Föreningen har även avtal med dem om teknisk förvaltning på avrop, vilket innebär att föreningen har en dedikerad förvaltare med kännedom om fastigheten, som styrelsen vid behov kan kontakta. Enklare rådgivning ingår i avtalet men vid större utredningar eller projekt debiteras föreningen per timme enligt prislista. I avtalet om avrop ingår även en årlig fastighetsöversyn där fastigheten besiktigas och resultatet från genomgången protokollförs. Vidare har föreningen tilläggsavtal för avrop av myndighetsbesiktning. Föreningen har även serviceavtal med Fastighetsägarna Service gällande maskinpark i tvättstugan samt systematiskt brandskydd.

Felanmälningar görs av medlemmarna själva direkt till Fastighetsägarna Service via telefon eller mejl. Fastighetsägarna utför även privata arbeten åt föreningens medlemmar och fakturerar direkt till den medlem som gjort beställningen, till exempel vid fel på vitvaror, stopp i avlopp eller droppande kranar.

Föreningen har tecknat ett underhållsavtal med Enstar, som bytt namn till Ferla, för den nya energilösningen och med Ecoguard för insamling av temperaturer från 30 lägenheter. Föreningen har även ett avtal med firma IMA gällande årlig service av evakueringspumparna för avloppsvatten. Enstars underhållsavtal gäller för perioden 230701-240630.

Föreningen tecknade ett nytt avtal för köp av el från Skellefteå Kraft från den 1 november 2023. Avtalet ingår i en gemensam upphandling tillsammans med Hammarby Sjöstads Ekonomiska Förening. Avtalstiden är tre år.

Föreningen har ett kollektivt bredband från Via Europa via stadsnätet. Via Europa tar över hela uppdraget gentemot föreningen och Bredbandssons uppdrag upphör från och med 1 januari 2024. Föreningen har avtal med Tele2 gällande basutbud för TV. Fastum AB ansvarar för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Antal medlemslägenheter i föreningen är 60 st.

Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna. Under året har 5 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Per Bengtsson	ordförande
Gisela Blomquist	vice ordförande
Susanne Holmberg	kassör
Marianne Engblom	sekreterare
Elisabeth Ollesdotter	ledamot

Styrelsen har under året haft 25 protokollförda möten varav 15 per capsulam.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret i Stockholm.

Revisor

Parsells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Maria Wisén Sammankallande
Fredrik Svensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

I samband med en vattenskada för några år sedan upptäcktes rost på en avloppsstam. Varje år, sedan dess, har firma Forsmans VVS i samarbete med firma RUGAB spolat och filmat en ny stam per port för att få en överblick av avloppsstammarnas status. I år upptäcktes allvarliga rostskador på två liggande stammar i portarna 87 och 91, en i undertaket i cykelrummet och en i garaget. Bägge är nu utbytta.

Varje port har försetts med en blå klisterlapp med texten Blåljus i samverkan. Klisterlappen är en signal till ambulans, polis, brandkår etc. som talar om att de har kod till våra portar och därmed kan komma in utan hjälp från medlem.

Gångjärnet på en av de två bäddsofforna i gästlägenheten hade knäckts och det gick därför inte att fälla ner den till sängläge. Mekaniken är nu utbytt.

Mangeln i tvättstugan har lagats.

Firma Timblads måleri har oljat träpanelerna på markplanet. Dessa paneler sitter till stor del skyddade av balkonger och behöver därför inte oljas så ofta. Det är ungefär tio år sedan sist.

Vi har haft återkommande problem med att porten i 91:an inte gått i lås. Dörrbladet har nu kortats i överkant och justerats.

I samband med nytt avtal för det kollektiva bredbandet från Via Europa har nya servrar installerats i elrummet. Alla medlemmar har också fått registrera sina kunduppgifter så att eventuella felanmälningar kan göras direkt till Via Europa.

Nya drivdon har installerats till LED-belysningen i gången in mot gården. LED-belysningen monterades 2013.

Garaget

All planering och upphandling av arbeten i garaget sker i samarbete och samförstånd med Brf Hammarby Kanal. Kostnader fördelas enligt avtal och andelstal för gemensamhetsanläggningen.

Under 2023 har en gemensam arbetsgrupp tillsammans med Brf Hammarby Kanal via medlemsenkäter försökt få fram behovet av en utökning av antalet laddplatser samt tagit in ett antal offerter som sedan utmynnat i en beställning till Elaway. Utökningen innebär totalt 32 platser i garaget och 4 vid gatan samt förberedelser för ytterligare utökning. Nuvarande 12 laddare byts ut och ingår i de 32 platserna. Föreningarna får 12 nya platser vardera. Bidrag för installationen är sökt från Naturvårdsverket "Ladda bilen". Installationen görs under våren 2024. I samband med denna installation inför en ny individuell betalningslösning.

Ett nytt hyreskontrakt för garageplats samt ett avtal gällande bilplats på gatan har varit på paus på grund av den tidigare renoveringen av garaget och planeras nu att införas efter att utökningen av laddplatser har genomförts.

Energiprojekt

Under våren 2023 avslutades energiprojektet som innebar installation av bergvärme och solceller på taket, ny ventilation och nytt styrsystem, samt temperaturövervakning i lägenheterna. Projektet har avrapporterats till Länsstyrelsen och ett bidrag på 4 982 714 kronor har betalats ut till föreningen. För föreningen slutade kostnaden för projektet på 5 231 308 kronor.

Trädgård

Under sommaren påbörjades arbetet med att återställa gården efter bergvärmeborrningen. Jorden rensades fri från ogräs och större stenar och ett nytt lager jord tillfördes innan rullgräset lades ut. Gräset vattnades i stort sett varje dag. Den nylagda gräsmattan har artat sig fint och kommer behöva vattnas även under kommande somrar.

Nya avenbokar har planterats till höger om port 93 mot gården. De ersätter den avenbokshäck som togs ned i samband med borrningen. De är planterade ovanpå ledningar som går från borrhålen in i Undercentralen vilket innebär att häcken står relativt grunt. En ram av cortenstål har satts runt planteringen för att höja bädden något. Den murgröna som växte runt bergskörsbäret mellan portarna 91 och 93 förstördes i samband med borrningen och har nu ersatts av nya plantor.

Firma LKLT har lagt tillbaka de kalkstensplattor som plockades bort i samband med borrningen. Ett par skifferplattor på muren in mot gården knäcktes under arbetet med borrningen. De har ersatts av nya skifferplattor.

De två Prakthäggmisplar som knäcktes av det kraftiga snöfallet i slutet av november 2022, har ersatts. Dessvärre gick det inte att få tag i nya Prakthäggmisplar så vi har valt andra växter med liknande växtsätt. Utanför port 85 har en Bukettapel, Malus toringo var. Sargentii planterats. Den blommar i vitt i maj och får på hösten orangegula löv och små röda bär. Mellan port 89 och 93 har en Magnolia loebneri Merrimack planterats. Den blommar på bar kvist med stora, doftande vita blommor.

Firma Jacksons trädvård har beskurit träden på gården.

Kalksten är ett poröst material som påverkas av luftföroreningar och slitage. Det kan leda till att flisor eller större bitar lossnar vilket hänt flera av kalkstensplattorna på gården. Vi har beställt nya plattor för att byta ut de trasiga. Vi kommer ta en del av gården i taget och låta arbetet pågå under några år.

Underhållsplan

År 2017 förbättrade och utökade Fastighetsägarna Service föreningens underhållsplan så att den nu sträcker sig 50 år fram i tiden. Planen är en grov uppskattning av när ungefär i tiden underhållet beräknas genomföras. Under de närmaste åren är planen mer detaljerad dock med en ungefärlig uppskattning av kostnaderna. Vid styrelsens arbete med den årliga budgeten är underhållsplanen ett viktigt underlag. Nedan följer en sammanfattning av de mest väsentliga delarna av underhållsplanen de närmaste åren. Planen uppdateras årligen och ligger till grund för styrelsens arbete.

Planerat underhåll

Planerat underhåll	kr	Kommentar
2023		
- Garaget – utökning av antalet laddplatser	200 000	<i>Utförs 2024</i>
<i>Utredning och projektering genomförd tillsammans med Brf Kanalen under 2023. Detta har gjorts med egen tid och inga kostnader kommer förrän 2024. Finansieras via användarna.</i>		
- Renspolning av några ledningar för spillvatten för att bedöma status på ledningarna	27 875	
- Oljning av träpaneler	107 500	
- Gården – inköp plattor, plattjusteringar och återställning efter energiprojekt m.m.	176 306	
- Utbyte intagsfilter för ventilationen	34 445	
- Utbyte belysningsarmaturer	50 000	<i>Utfördes ej</i>
- Rensning av ventilationskanaler i allmänna utrymme	14 500	
- Byte av avloppsledningar i cykelrum och garage	111 088	
2024		
- Gården – inköp och fortsatt arbete med plattor och återställning efter energiprojektet	185 000	
- Fasadskador	208 000	
- Målning träfasader och överliggare	175 000	<i>Omfattning utifrån en inventering</i>
- Filmning stammar	53 000	
- Spolning av stammar	82 000	
- Utbyte avloppspumpar	26 000	<i>Utfördes ej 2023</i>
- Grovtvättmaskin	100 000	

2025-2028

- Tvättmaskiner och torkskåp	150 000	
- Bastuaggregat	20 000	
- Miljöstation – golv och väggar	25 000	
- Hissar – styrsystem	50 000	
- Avloppsstammar	200 000	<i>Tidigarelagt underhåll</i>
- Fjärrvärmecentral m.m.	50 000	
- Utbyte belysningsarmaturer	80 000	
- OVK	50 000	
- Träpaneler	100 000	
- Renovering av fasaden <i>ses över</i>	900 000	<i>Sprickor som uppstått behöver</i>

Styrelsen informerar

Föreningen har höjt årsavgiften med 5% från 1 januari 2023.

Sju nyhetsbrev har under året skickats ut till föreningens medlemmar.

Enligt våra stadgar är vi som medlemmar skyldiga att lämna företräde till lägenheten för tillsyn eller arbete som föreningen svarar för. Det händer att hantverkare inte får tillträde och därmed inte kan utföra det arbete som styrelsen beställt och informerat medlemmarna om. Hantverkarna behöver då komma tillbaka vid ett senare tillfälle och fakturerar föreningen för det. Styrelsen kommer fortsättningsvis låta den medlem som inte lämnat tillträde, betala den extra kostnad som ålagts föreningen.

Många, både barn och vuxna, har deltagit i våra två städdagar. Som vanligt blev mycket gjort.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 791	4 516	4 607	4 843
Resultat efter finansiella poster	-921	-2 054	-934	-295
Soliditet (%)	73	72	75	75
Årets resultat exkl. avskrivningar	703	-480	638	1 277
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	793	756	756	756
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 058	7 521	6 507	6 566
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 636	9 202	7 962	8 034
Sparande per kvm (kr/kvm)	202	237	247	314
Räntekänslighet (%)	11	12	11	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	190	192	165
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	83	84	79

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror dels på föreningens avskrivningskostnad för byggnad, dels på att större underhållskostnader genomförts på 616 023 kr, vilka har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning och föreningens avskrivningskostnad för byggnad.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga vilket kommer påverka föreningens likviditet, balans- och resultaträkning negativt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 697 000	90 014 000	2 547 866	-5 692 911	-2 053 558	125 512 397
Disposition av föregående års resultat:			-1 355 356	-698 202	2 053 558	0
Årets resultat					-920 632	-920 632
Belopp vid årets utgång	40 697 000	90 014 000	1 192 510	-6 391 113	-920 632	124 591 765

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 391 113
årets förlust	-920 632
	-7 311 745

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	604 000
ianspråk tas av fond för yttre underhåll	-616 023
i ny räkning överföres	-7 299 722
	-7 311 745

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 790 592	4 515 930
Övriga rörelseintäkter	3	142 196	148 447
Summa rörelseintäkter		4 932 788	4 664 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 939 714	-4 267 253
Övriga externa kostnader	5	-392 891	-359 221
Personalkostnader	6	-124 628	-117 245
Avskrivningar	7, 8, 9, 10, 11	-1 623 240	-1 582 959
Summa rörelsekostnader		-5 080 473	-6 326 678
Rörelseresultat		-147 686	-1 662 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 421	849
Räntekostnader och liknande resultatposter		-800 367	-392 106
Summa finansiella poster		-772 946	-391 257
Resultat efter finansiella poster		-920 632	-2 053 558
Årets resultat		-920 632	-2 053 558

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8, 9	167 494 376	165 485 363
Inventarier, verktyg och installationer	11	157 150	193 713
Pågående nyanläggningar	12	0	5 662 534
Summa materiella anläggningstillgångar		167 651 526	171 341 610
Summa anläggningstillgångar		167 651 526	171 341 610
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 653	33 149
Övriga fordringar	13	1 661 242	1 322 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	135 510	111 196
Summa kortfristiga fordringar		1 799 405	1 466 672
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		651 735	1 134 639
Summa kassa och bank		651 735	1 134 639
Summa omsättningstillgångar		2 451 140	2 601 311
SUMMA TILLGÅNGAR		170 102 666	173 942 922

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 711 000	130 711 000
Fond för yttre underhåll		1 192 510	2 547 866
Summa bundet eget kapital		131 903 510	133 258 866
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 391 113	-5 692 911
Årets resultat		-920 632	-2 053 558
Summa fritt eget kapital		-7 311 745	-7 746 469
Summa eget kapital		124 591 765	125 512 397
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	28 722 178	31 779 145
Summa långfristiga skulder		28 722 178	31 779 145
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 656 967	15 510 018
Leverantörsskulder		549 566	601 488
Skatteskulder		14 693	10 493
Övriga skulder		590	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	566 907	529 381
Summa kortfristiga skulder		16 788 723	16 651 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 102 666	173 942 922

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-920 631	-2 053 558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 623 240	1 582 959
Förändring skatteskuld/fordran		4 200	-7 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		706 809	-477 689
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-237 578	-123 196
Förändring av kortfristiga skulder		-13 806	225 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten		455 425	-375 399
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-757 620	-6 309 117
Bidrag materiella anläggningstillgångar		2 824 464	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 066 844	-6 309 117
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 910 018	6 375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 910 018	6 375 000
Årets kassaflöde		-387 749	-309 516
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 406 191	2 715 707
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 018 442	2 406 191

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år
Energibesparande åtgärder	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 076 839	3 882 720
P-platser, garage och laddstolpar	695 753	684 310
Hyses- och avgiftsbortfall, p-plats och garage	0	-69 100
Hyra förråd	18 000	18 000
	4 790 592	4 515 930

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	0	800
Övernattnings-/gästlägenhet	56 420	32 570
Avgift andrahandsupplåtelse	0	3 185
Betalningspåminnelse	480	240
Övriga fakturerade kostnader	9 758	102 255
Elprisstöd	50 669	0
Övriga ej momspliktiga ers. och intäkter	24 975	9 316
Öres- och kronutjämning	-106	81
	142 196	148 447

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	79 098	78 069
Trädgårdsskötsel bas	38 657	39 978
Trädgårdsskötsel extradeb.*	35 000	35 000
Städkostnader	90 534	88 500
Hyra av entrémattor	12 718	14 392
Snöröjning/sandning	139 645	77 517
Serviceavtal	124 014	15 913
Bevakn.kostn utryckning/jour	3 074	0
Hisskostnader	90 423	90 143
Besiktningkostnader	0	20 095
Övriga driftskostnader	0	5 100
Gemensamhetsanläggning	132 731	110 424
Reparationer	112 014	240 484
Planerat underhåll	295 408	245 029
Planerat underhåll - Garagerenovering	0	619 566
Planerat underhåll - Energieffektivisering	144 309	1 096 561
Planerat underhåll - Återställande av gården	176 306	0
Fastighetsel	154 112	232 031
Uppvärmning	824 313	830 218
Vatten och avlopp	166 479	131 318
Avfallshantering	100 261	95 624
Försäkringskostnader	66 696	52 144
Systematiskt brandskyddsarbete	16 129	14 934
Kabel-TV	35 238	31 956
Bredband	72 468	75 588
Trivselåtgärder	0	7 125
Förbrukningsinventarier	3 998	2 490
Förbrukningsmaterial	26 089	17 054
	2 939 714	4 267 253

* Offert togs in under 2019 och beslut fattades då i styrelsen, exklusive berörd medlem, att ge uppdraget till medlemmen då hen erbjöd det lägsta priset för att utföra tjänsten. Två nya offerter har tagits in för 2023, vilka landade på 192 625 kr inkl gräsklippning och 190 000 kr inkl gräsklippning att jämföras med nuvarande 35 000 kr exklusive gräsklippning. Kostnaden 2023 för gräsklippning är 21 687 kr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	44 060	44 060
Fastighetsavgift	95 340	91 140
Hemsida	5 780	6 582
Porto	5 624	5 320
Kontorsmaterial	0	5 397
Nödtelefon hiss / SMS och IP-telefoni	17 706	16 976
Föreningsgemensamma kostnader	12 244	16 603
Revisionsarvode	44 425	35 533
Ekonomisk förvaltning	124 059	110 336
Bankkostnader	4 373	4 841
Medlems-/föreningsavgifter	13 530	12 962
Gåvor	499	1 224
Bredband / inpasseringssystem	3 543	4 368
Övriga poster	21 708	3 879
	392 891	359 221

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	96 600
Sociala avgifter	19 628	20 645
	124 628	117 245

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	137 600 000	137 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 600 000	137 600 000
Ingående avskrivningar	-17 728 568	-16 211 208
Årets avskrivningar	-1 517 360	-1 517 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 245 928	-17 728 568
Utgående redovisat värde	118 354 072	119 871 432
Taxeringsvärden byggnader	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärden mark	141 000 000	141 000 000
	257 000 000	257 000 000
Bokfört värde mark	44 900 000	44 900 000
	44 900 000	44 900 000

Not 8 Energibesparande åtgärder

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	3 595 690	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 595 690	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-39 952	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 952	0
Utgående redovisat värde	3 555 738	0

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	854 871	208 288
Inköp	0	646 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	854 871	854 871
Ingående avskrivningar	-140 940	-117 144
Årets avskrivningar	-29 365	-23 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 305	-140 940
Utgående redovisat värde	684 566	713 931

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	52 345	52 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 345	52 345
Ingående avskrivningar	-52 345	-47 105
Årets avskrivningar	0	-5 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 345	-52 345
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	365 633	365 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365 633	365 633
Ingående avskrivningar	-171 920	-135 357
Årets avskrivningar	-36 563	-36 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 483	-171 920
Utgående redovisat värde	157 150	193 713

Not 12 Pågående arbete

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 662 534	0
Energieffektivisering	0	5 662 534
Omklassificering	-5 662 534	0
Utgående redovisat värde	0	0
	0	5 662 534

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	31 507	8 749
Övriga kortfristiga fordringar	262 495	12
Avräkningskonto förvaltare	1 366 707	1 271 553
Andra kortfristiga fordringar	533	42 013
	1 661 242	1 322 327

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	29 313	28 313
Förutbetald kabel-tv	9 259	8 795
Förutbetald försäkring	68 095	66 696
Förutbetalt internet	22 593	6 039
Förutbetalt hissavtal	0	1 353
Förubetalt snöskottning	6 250	0
	135 510	111 196

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	3,25	2026-06-01	4 250 000	4 750 000
Stadshypotek AB	0,82	2025-01-30	12 497 178	12 622 178
Stadshypotek AB	0,92	2024-06-30	15 031 967	15 281 967
Stadshypotek AB	3,56	2023-12-01	0	2 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,57	2026-03-25	12 600 000	12 635 018
			44 379 145	47 289 163

Kortfristig del av långfr. skuld 15 656 967 15 510 018

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor (ex. amortering på kortfristigt lån): 625 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 15 031 967 kr

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	7 935	33 610
Revision	30 000	24 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 689	266 153
Förutbetalda avgifter och hyror	368 283	205 118
	566 907	529 381

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Per Bengtsson
ordförande

Gisela Blomquist
ledamot

Susanne Holmberg
ledamot

Marianne Engblom
ledamot

Elisabeth Ollesdotter
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Parsells Revisionsbyrå AB

José Roa Cortes
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Hammarby_Ekbacke.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-29 08:55:53

Dokumentet är undertecknat av:

 ELISABETH OLLESDOTTER (19580905XXXX) Ledamot	2024-04-25 13:02:44
 GISELA BLOMQUIST (19541125XXXX) Ledamot	2024-04-28 13:27:54
 JOSE IGNACIO ROA CORTES (19870604XXXX) Revisor	2024-04-29 08:55:53
 Rut Marianne Göransdotter Engblom (19620912XXXX) Ledamot	2024-04-25 13:35:37
 SUSANNE HOLMBERG (19610211XXXX) Ledamot	2024-04-25 13:05:09
 PER BENGTSSON (19550518XXXX) Ordförande	2024-04-25 13:10:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Hammarby_Ekbacke.pdf (448150 byte)

481D06B0BB081FAC9AF82D8D73D9423D4A229D306CC0834EC1CF7CC4873B0782E9C5EC9A6406669354F0
A1368960164E170526844D351D887F2BD30AC9853611

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hammarby Ekbacke

Org.nr 769607-6343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammarby Ekbacke för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hammarby Ekbacke för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parsells Revisionsbyrå AB

José Roa Cortes
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-29 08:58:56

Dokumentet är undertecknat av:

 JOSE IGNACIO ROA CORTES (19870604XXXX) Revisor

2024-04-29 08:58:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (97326 byte)

B94A7FCB780963BD2E6B507C5362355659DC07F53B590CE48D8530D0C156E156D4235E2EC51A565EF3E5
41BF429AC4F536C4AE620018E93D64542EA378D1794E

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support